

法令 第116/84/M號

十一月十九日

供郵電司公務員居住之房屋

鑑於有關政府房屋分配之十二月二十七日第46/80/M號法令未將郵電司包括在內，故該司公務員之房屋事宜一直受內部職務命令所規範，而作為該等命令基礎之法規現已不合時宜。又鑑於在各公共機關中，郵電司有其特殊之處，需要一套關於房屋事宜之專門規範，故在郵電司進行必要工作以使其公務員有可能取得條件較市場為佳之房屋之今日，對房屋事宜作出規範。

郵電司人員對房屋之權利，改為透過郵電司人員取得郵電司房屋之方式實現，但租賃該司房屋之制度仍適用於已以租賃方式占用之房屋及與郵電司有臨時聯繫之公務員。

基於此；

經聽取諮詢會意見後；

澳門護理總督根據《澳門組織章程》第十三條第一款之規定，命令制定在澳門地區具有法律效力之條文如下：

**第一章
房屋之購買**

**第一條
(基本原則)**

購買郵電司之房屋，乃確保該司人員對房屋之權利之正常方式，該權利載於九月二十六日第27-A/79/M號法令第一百五十條第一款b項。

**第二條
(購買房屋之方式)**

購買房屋得按下列方式為之：

- a) 在職公務員或服務人員、離職待退休人員、退休人員、根據二月十五日第10/82/M號法令之規定轉入澳門電訊有限公司服務且現居住郵電司房屋之人員，按照十二月三十日第56/83/M號法令訂定之制度，均得取得有關房屋；

- b) 在職公務員得取得郵電司擬興建或擬取得又或已出租但已空置且作出售用途之單位，但其本人或其未經法院裁判分居及分產之配偶均不得為本地區都市性房地產或單位之所有人；如屬未作規定之其他情況，則適用經作出必要配合後之十二月三十日第56/83/M號法令之規定。

第三條**(購買房屋之優先權)**

在上條b項所指之情況下，按下列方式處分用作出售之房屋：

- a) 按照原則上有權購買房屋之公務員之薪俸，將房屋分為下列三類：
- A類——不超過三等文員之薪俸點；
- B類——介於上述薪俸點與首席技術輔導員之薪俸點之間；
- C類——不少於B類房屋所指之最高薪俸點。
- b) 購買上述每一類房屋，應按下列條件決定其優先次序：
- * 過去三年工作評核較好；
 - * 在郵電司工作之年資較長；
 - * 有購買較高級類別房屋之權利。

**第二章
房屋之租賃**

**第四條
(租賃制度之維持)**

郵電司應繼續將房屋租予下列之人：

- a) 郵電司在職公務員或服務人員、離職待退休人員、退休人員、根據二月十五日第10/82/M號法令之規定由郵電司轉入澳門電訊有限公司服務且現居住郵電司房屋之公務員；
- b) 八月十一日第86/84/M號法令第十五條所涉及之領導人員、主管人員、公務員、服務人員，或獲郵電司聘請在特定期間提供服務，而該司認為有必要在該期間提供房屋之人員。

第五條

(購買房屋原則之例外)

如無公務員有意取得有關房屋，郵電司得按第三條 b 項所定之優先次序，租予在職公務員。

第六條

(條件)

過去以及將來之租賃，須符合本章下列各條所訂之條件。

第七條

(租金)

租金制度為八月二十五日第100/84/M號法令第二十四條至第二十七條所載。

第八條

(不在之效力)

一、因公務而暫時不在本地區之公務員或服務人員，在此期間內亦得繼續占有已占用之房屋，但必須提出申請並按時繳付有關租金。

二、因享受有權收取薪俸之假期或因病而暫時不在職之公務員或服務人員，在繳付有關租金後，得繼續占有有關房屋。

三、對非因免職、離職或享受無限期假而不再領取薪俸或日薪之公務員或服務人員，郵電司考慮有關具體情況後，得批准已繳付租金之有關人員繼續占用該房屋，但得限制有關租賃期。

第九條

(離職待退休及退休之效力)

離職待退休及已退休之公務員及服務人員，在提出申請及繳付有關租金後，得繼續占用獲分配之房屋。

第十條

(承租人死亡之效力)

一、如公務員或服務人員死亡，其配偶或未成年之直系血親卑親屬在繳付應繳之租金後，得繼續占用有關房屋，但死者之生存配偶或直系血親卑親屬須在死者死亡之日起計三個月內提出有關申請。

二、如死者之生存配偶不屬郵電司之公務員或服務人員，再婚時則終止本條所指之權利；如生存配偶屬該司之公務員或服務人員，但所占用之房屋不屬其組別，則所屬組別有空置房屋時，該生存配偶應立即遷往此房屋。

三、如無生存配偶及未成年之直系血親卑親屬，則該權利得移轉予亦為郵電司職員之任一直系血親卑親屬，但其必須證明與死者同住已逾一年，且按職級與死者同屬一組別。如不具備上述要件者，租賃即告終止。在此情況下，應於本條第一款所定之期間內將鑰匙交還郵電司。

第十一條

(租賃合同)

一、過去及將來之租賃，應以一式兩份之書面合同繕立，一份交予公務員或服務人員，另一份則交予郵電司行政暨財政部。

二、合同須繕立於單行文件上，由行政暨財政部主管及承租人簽署，但雙方無須繳付手續費，僅須繳付相當於印花紙費用之印花稅。

三、在上條第一款及第二款所指之情況下，應與已故公務員或服務人員之生存配偶或直系血親卑親屬另行訂立租賃合同。

四、房屋內水、電錶之安裝由承租人負責；如承租人臨時或永久遷離房屋，尚須繳付欠交之水費、電費。

五、公務員及服務人員調離本地區、轉入無限期假狀態、或因免職、離職、解除合同或終止勞務之提供而脫離郵電司時，租賃合同即告失效。

第十二條

(租賃合同之解除)

一、屬下列任一情況者，郵電司得解除租賃合同：

- a) 至月底止，承租人仍未繳付該月之租金，但僅以因承租人尚未能依法收取薪俸或日薪，而不能在其薪俸或日薪中扣除所欠租金為限；
- b) 將房屋用於租賃以外之用途，包括使用走廊、天井、地庫、走道及其他附屬部分從事商業或工業活動，又或作為商用、工業用，或類似性質之存貨地點；
- c) 利用房屋進行不法、不道德或不正當活動；
- d) 未經郵電司許可，對房屋進行外部結構或內部間格之改建工程，或造成相當程度之房屋損毀；
- e) 承租人將房屋全部或部分轉租，或將房屋使用權之全部或部分以無償或有償、臨時或確定之方式讓給他人，但與家庭成員即任一親等之直系或二親等內之旁系血親或姻親同住者，不在此限；
- f) 退休人員或離職待退休人員，生存配偶或未成年之直系血親卑親屬每年連續或間斷離開本地區六十日以上，但有合理解釋並獲郵電司接納者，不在此限；
- g) 承租人或其未經法院裁判分居及分產之配偶成為本地區都市性房地產或單位之所有人；
- h) 承租人未能妥善保養房屋；
- i) 如已占用郵電司之房屋，在郵電司通知確認租賃合同後三十日內拒絕確認該合同。

二、合同之解除應通知承租人，且應為承租人訂定三十日期限，以便遷離房屋。

三、如承租人在指定期限內不遷離房屋，敕遷僅須根據郵電司之命令執行；如有需要，公共部隊得介入執行敕遷。

第十三條

(房屋之保養)

一、郵電司房屋之承租公務員或服務人員應負責房屋之保養，但該司負責保養之樓宇公用部分，不在此限。

二、擬遷離郵電司房屋之承租人，必須提前十日將該事實知會該司之行政暨財政部，該部門應立即要求無線電暨工業部查驗房屋，並應作出筆錄，其內註明房屋之狀況及承租之公務員或服務人員對損毀承擔之責任。

三、如公務員或服務人員未依命令將房屋修葺，維修工程將由郵電司完成，有關開支將在責任人之薪俸、日薪或定期金中扣除，但不超過其每月薪俸、月薪或每月定期金之五分之一。

四、非因退休而離職之公務員或服務人員，在未向郵電司賠償上款所指之損毀及未結清應付之水費、電費及電話費前，不獲任何補助。

第三章

最後及過渡規定

第十四條

(房屋之分類)

一、郵電司之現有房屋以下列方式分類：

A類——位於高級人員區之房屋；

B類——位於大堂區、新口岸區、馬交石炮台區及罈些喇提督馬路區之房屋；

C類——位於第一區之房屋。

二、經郵電司行政委員會議決後，將該司擬興建或擬取得之房屋歸入第三條 a 項所指之其中一類。

第十五條

(執行上產生之疑問)

適用本法規產生之疑問，由總督以批示解決。

一九八四年十一月十五日核准。

命令公布。

護理總督
斐迪婆